



Révision du PLU Réunion publique

25/03/2022



Sommaire

Contexte de la révision du PLU

Calendrier

**Territoire, ses enjeux et les orientations d'aménagement
et de développement durables (PADD)**

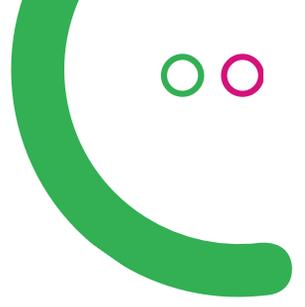
Orientations sur certains secteurs (OAP)





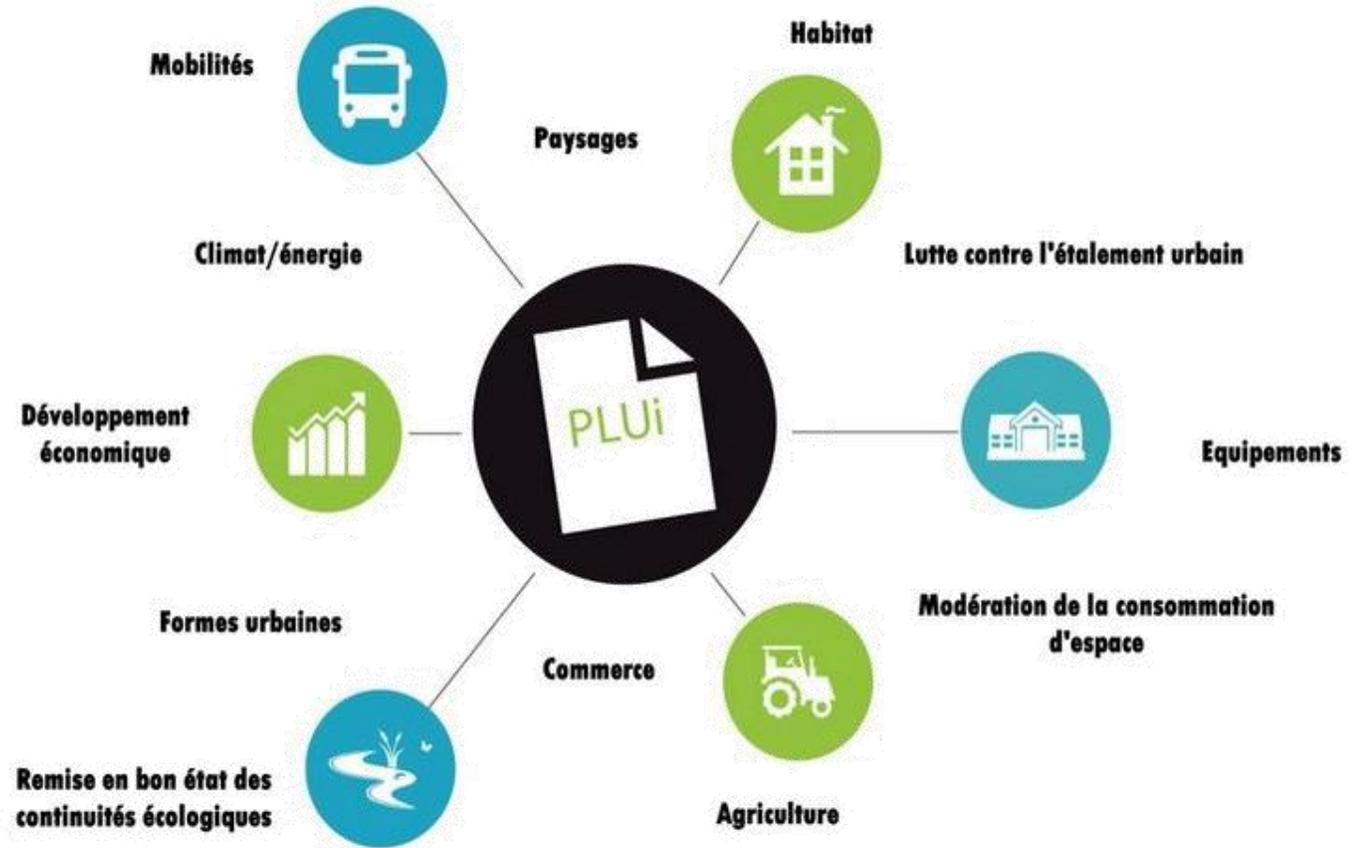
Pourquoi réviser l'actuel PLU

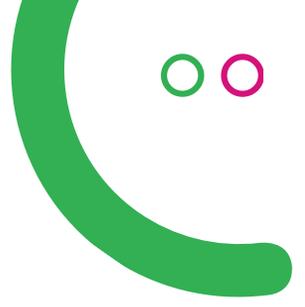
- ⇒ **Un PLU daté** : 27 janvier 2014
- ⇒ **Maîtriser le rythme de construction**
- ⇒ **Nécessité de prioriser les sites de développement urbain**
- ⇒ **Fixer de nouveaux objectifs de développement durable**
- ⇒ **Se doter d'un outil réglementaire plus moderne**



Qu'est-ce qu'un PLU ?

- ✓ Il réglemente le **droit des sols**
- ✓ Il détermine les **règles de construction** applicables à toute la ville
- ✓ **Projet stratégique**





Le contenu du PLU

- ✓ Rapport de présentation / diagnostic
- ✓ Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- ✓ Des pièces réglementaires



Calendrier

MARS 2021: DEBAT PADD

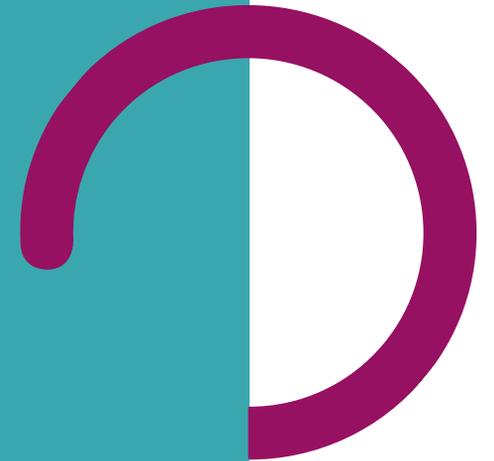
MARS 2022: REUNION PUBLIQUE N°1

AUTOMNE 2022: REUNION PUBLIQUE N°2
Présentation du zonages et du règlement

DECEMBRE 2022: ARRET DE L'ECRITURE DU PROJET

PRINTEMPS 2023: ENQUETE PUBLIQUE

ÉTÉ 2023: APPROBATION DU PLU





Les 5 orientations du PADD

-  Améliorer le **cadre de vie / adaptation au changement climatique**
-  Renforcer l'**attractivité résidentielle**
-  Répondre **aux enjeux environnementaux et amorcer la transition écologique**
-  Organiser les **mobilités**
-  Assurer les conditions d'un **dynamisme économique**

A group of seven children are playing in a park. They are holding hands in a circle on a grassy area. The children are of various ages and are dressed in casual summer clothing. The background is filled with lush green trees and a clear sky, suggesting a bright, sunny day. A large tree trunk is visible on the right side of the frame. The overall atmosphere is one of joy and community.

QUALITÉ DU CADRE DE VIE et développement harmonieux du territoire

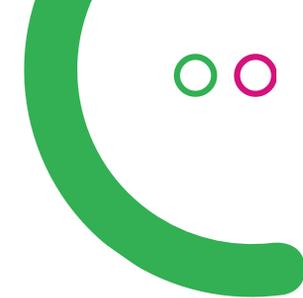


Chiffres clés du centre-ville





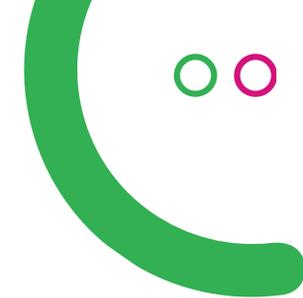
AXE 1 PADD



*Améliorer la **qualité du cadre de vie** pour la **santé** et le **bien-être** des habitants, tout en favorisant l'adaptation au **changement climatique***



AXE 1 PADD



Rechercher une densité acceptable

➤ **Identifier par quartier les hauteurs souhaitées**

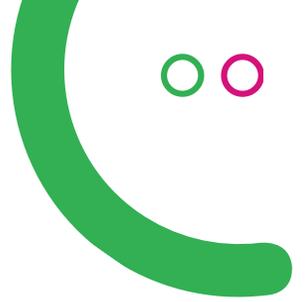
Ex : baisse d'1 niveau sur Champaret

➤ **Dans les projets, prévoir des espaces extérieurs privatifs, des logements traversants, une composition paysagère, etc.**

➤ **Travail sur les toitures, les rez-de-chaussées, écriture contemporaine de la façade**



AXE 1 PADD



Renforcer la nature en ville

Embellissement, qualité de l'air, réduction des îlots de chaleur...

- ***Créer des règles d'urbanisme*** pour le développement d'arbres de haute tige, y compris en zone économique
- ***Améliorer l'infiltration des eaux pluviales***
- ***Augmenter les exigences du nombre d'arbres*** (parking, espaces publics)
- ***Protéger les boisements, espaces végétalisés et les continuités***
- ***Aménager et mailler la voie verte le long de la Bourbre***
- ***Exiger une proportion de surfaces en pleine terre*** dans les projets de construction



DÉMOGRAPHIE et logement



Chiffres clés de Bourgoin-Jallieu



CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

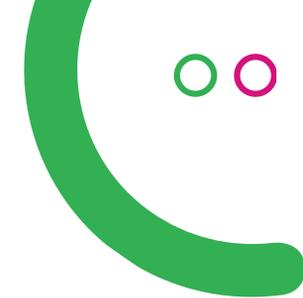
- *Fin du mandat d'Alain Cottalorda (2010/2013)*
354 logements construits/an
- **1er mandat de Vincent Chriqui (2014/2019)**
191 logements construits/an
- ***Objectif 2020-2026 : 300 logements/an***

UNE COMMUNE ATTRACTIVE

- Majorité de petits ménages
- 1/3 de la population a -25 ans
- Disparités socio-démographiques



AXE 2 PADD



Renforcer l'attractivité résidentielle en adéquation avec le territoire de Bourgoin-Jallieu

- Pas plus de 3200 logements d'ici 2030 soit 300 logements/an
- Amélioration du parc de logement berjallien
- Diversifier l'offre de logement pour répondre aux familles

A photograph of two women sitting on a large rock in the foreground, looking out over a pond. The pond is surrounded by lush green trees and vegetation. In the background, a stone structure is visible near the water's edge. The scene is peaceful and natural.

Milieu naturel, risques, énergie et **CONSOMMATION D'ESPACE**



Chiffres clés biodiversité et risques



1/3

du territoire en
zone humide



+50%

d'espaces
naturels et
agricoles



6

Reservoirs de
biodiversité



54%

de la
population en
zone
inondable

Préservation et restauration des continuités
écologiques et des milieux aquatiques

L'intégration du risque comme composante de
l'aménagement



Chiffres clés énergie: le réseau de chaleur

-  **22% des logements chauffés** grâce au réseau de chaleur
-  3 500 logements et 12 bâtiments communaux
-  **9 500 tonnes de CO2 évitées**

Nos objectifs :

-  **Promotion de la sobriété** et de l'efficacité énergétique
-  Mise en place d'une politique de **substitution des énergies fossiles par les énergies renouvelables**
-  Adaptation au **changement climatique**



AXE 3 PADD

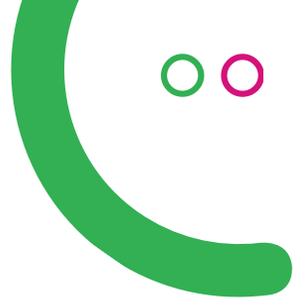


***Répondre aux enjeux environnementaux
et amorcer la transition écologique avec une organisation
du territoire **plus économe d'espace et d'énergie*****

- **Maîtriser l'étalement de la ville**
- **Développer un urbanisme durable et favorable à la santé.**
- **Poursuivre la protection et la mise en valeur des grandes entités naturelles et paysagères support de biodiversité et de loisirs.**

A photograph of a street scene. In the foreground, a dark asphalt road has a white bicycle symbol painted on it. A white line separates the road from a concrete curb. Behind the curb, there are several green trees and bushes. In the background, a modern building with a light-colored facade and a wooden roofline is visible. The sky is clear and blue.

MOBILITÉS et émission de gaz à effet de serre



Chiffres clés mobilité et GES

21,6%

Part de déplacements domicile-travail en modes doux en 2017

8,2%

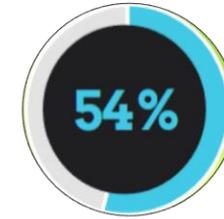
des actifs font de la marche à pied pour se rendre au travail

46%

Des usagers de la gare sont Berjalliens

28,6%

Ménages ont au moins 2 voitures ou plus



des émissions de GES liées au transport

Développer et améliorer l'intermodalité et la **multimodalité**

Améliorer et sécuriser les **déplacements doux**

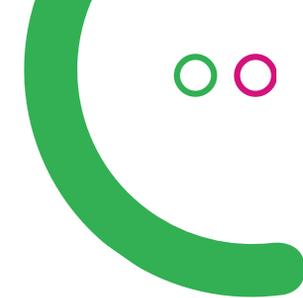
Apaiser les circulations des rues du centre-ville

Faciliter l'accès aux commerces en centre-ville et aux équipements de santé

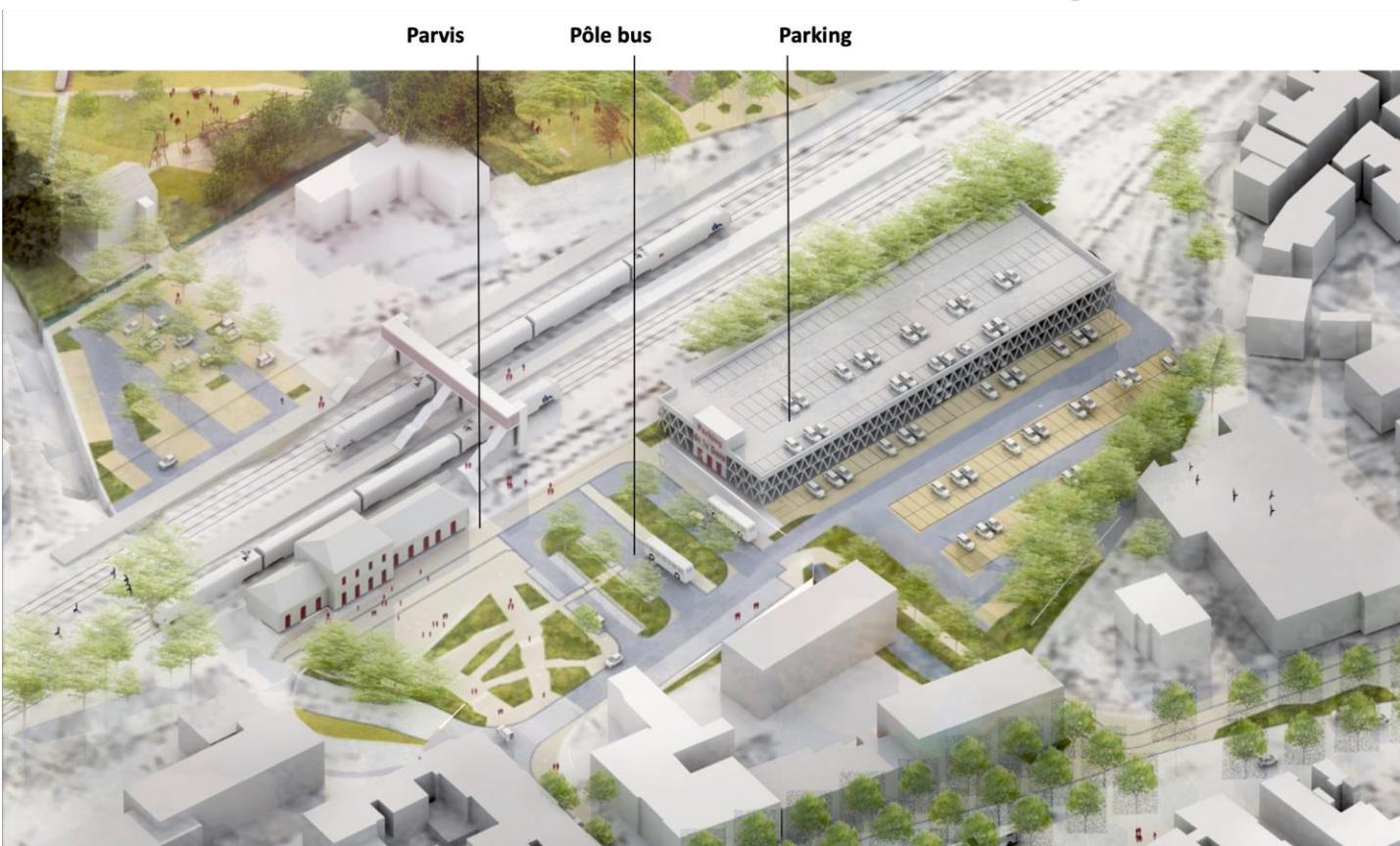
Optimiser l'offre de stationnements



AXE 3 PADD

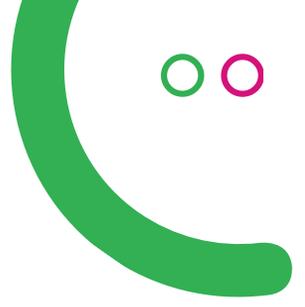


**Organiser des *mobilités plus sobres en énergie*
pour limiter les gaz à effet de serre**

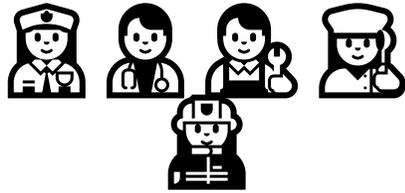




ÉCONOMIE



Chiffres clés - économie



9 319

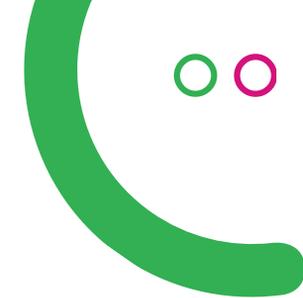
Emplois dans l'économie résidentielle



Bourgoin-Jallieu est **un pivot du dynamisme économique du nord-Isère**
Forte évolution vers des **activités tertiaires**



AXE 5 PADD



Assurer les conditions d'un dynamisme économique créateur d'une mixité d'emplois

- **Réorganiser l'offre commerciale de proximité** sur des axes marchands stratégiques
- Garder des terrains pour les **activités économiques de production**
- Encourager la **densification et le renouvellement des zones d'activités** surannées
- Développer un urbanisme intégrant plus favorablement les **contraintes environnementales**



Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

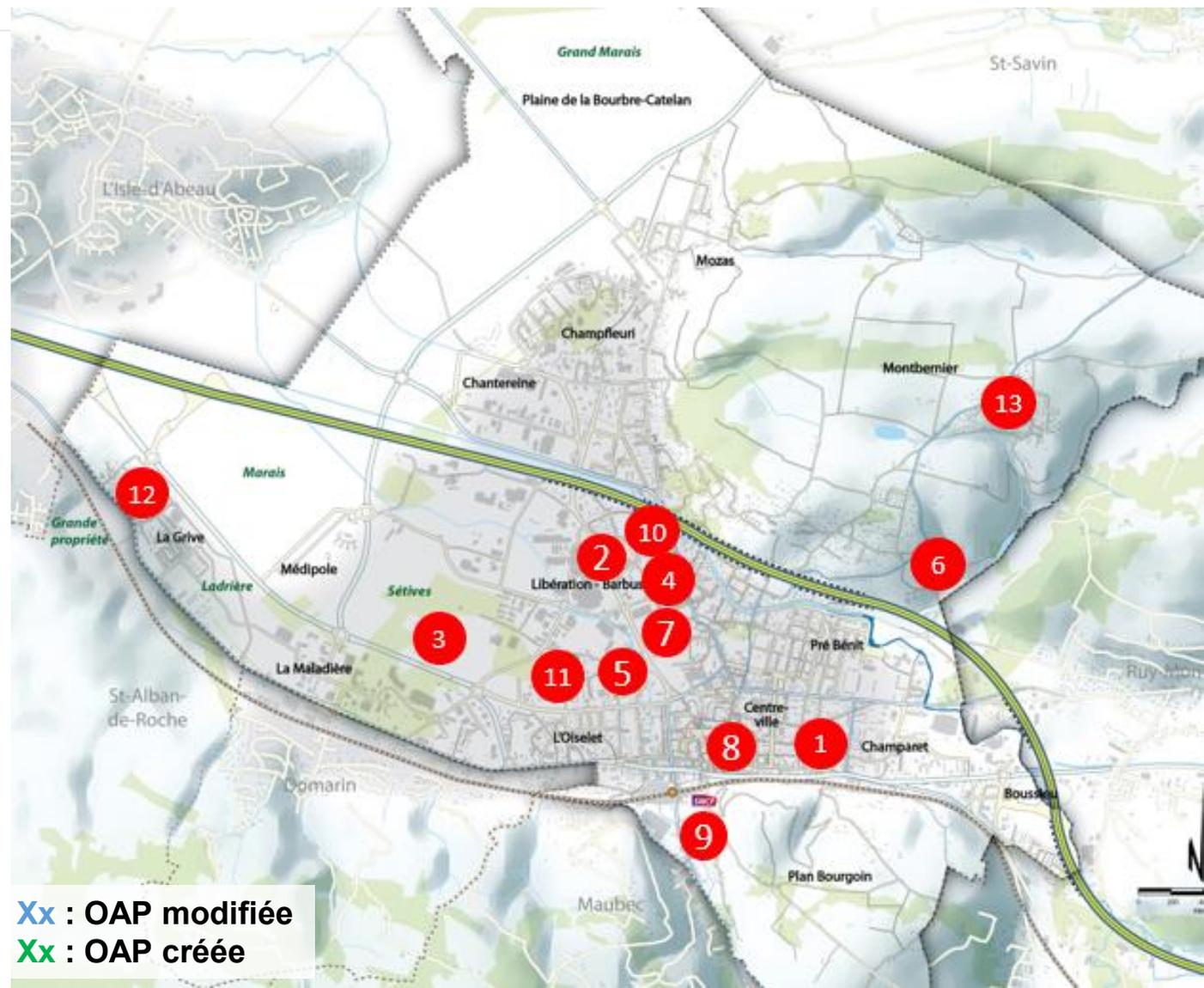


OAP thématique

OAP Trame verte et Bleue

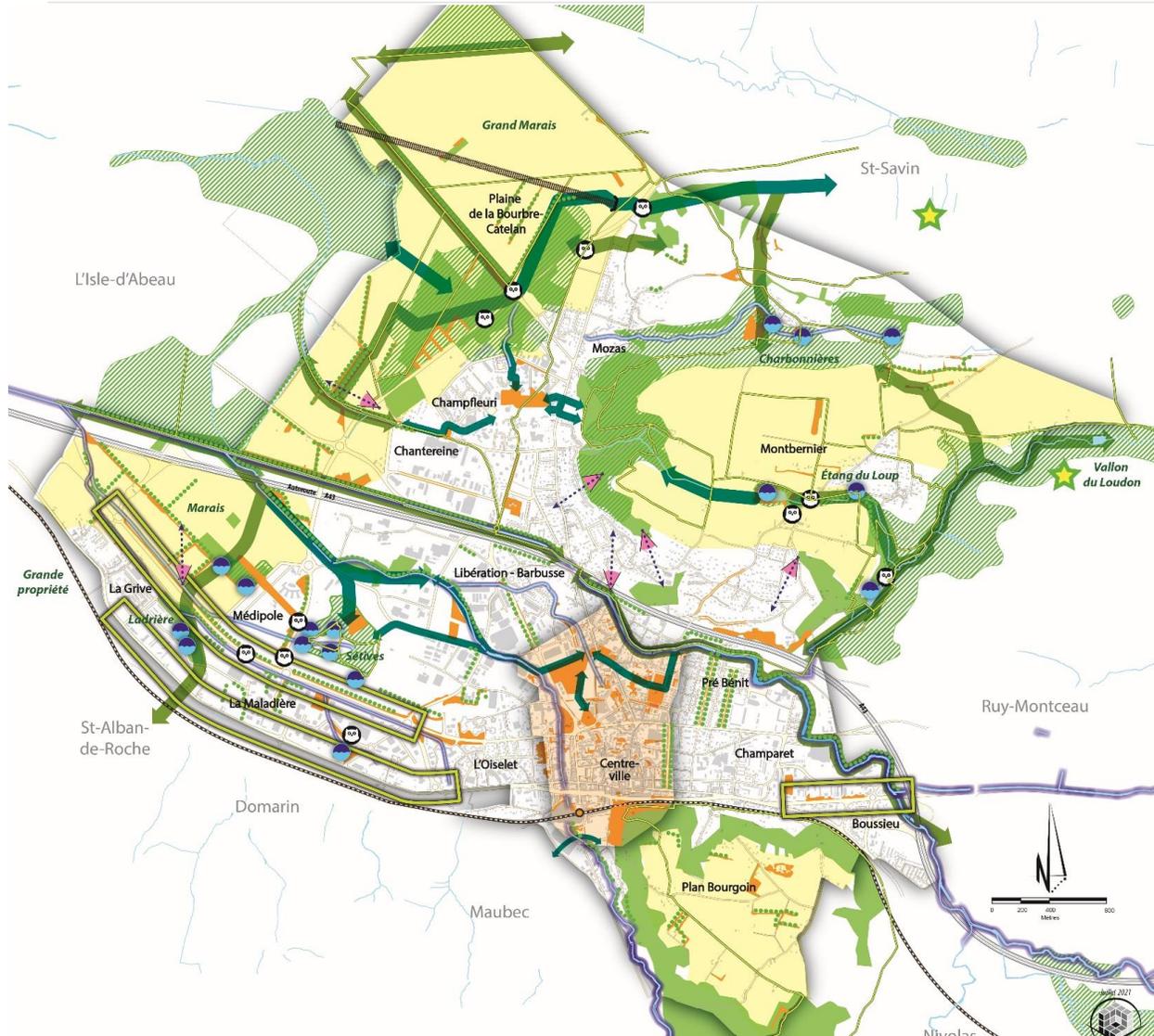
OAP territoriales

- 1/ Champaret
- 2/ Avenue Barbusse
- 3/ Maladière - Sétives
- 4/ Pont de Jallieu
- 5/ Porcher industrie
- 6/ Chanoine - Engelvin
- 7/ Lilattes élargie
- 8/ Centre - Ville
- 9/ Gare - pôle multimodal
- 10/ Rue Pasteur
- 11/ Oiselet
- 12/ La Grive
- 13/ Montbernier





Trame verte et bleue



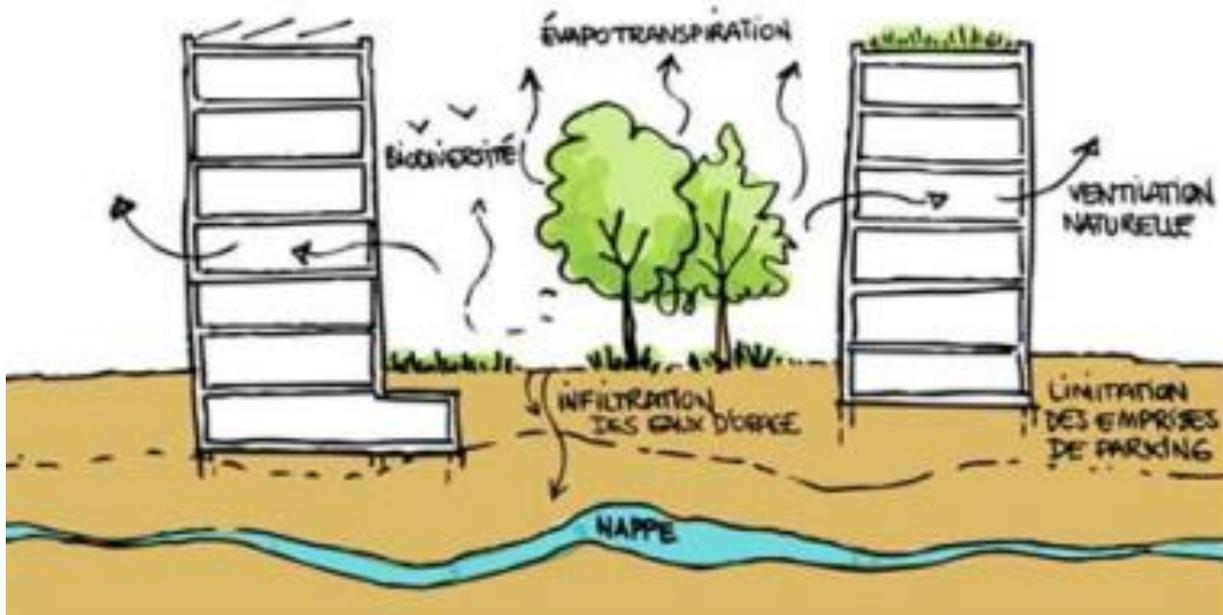
*Restaurer les continuités
écologiques dans les zones
naturelles et en milieu urbain*

Réguler le climat urbain

*Réduire l'imperméabilisation des sols
Végétaliser les espaces publics et
privés*



Trame verte et bleue



Prendre en compte
la **biodiversité** dans les constructions





EX: Requalification en cours



Mutation progressive du quartier, avec des espaces publics renouvelés

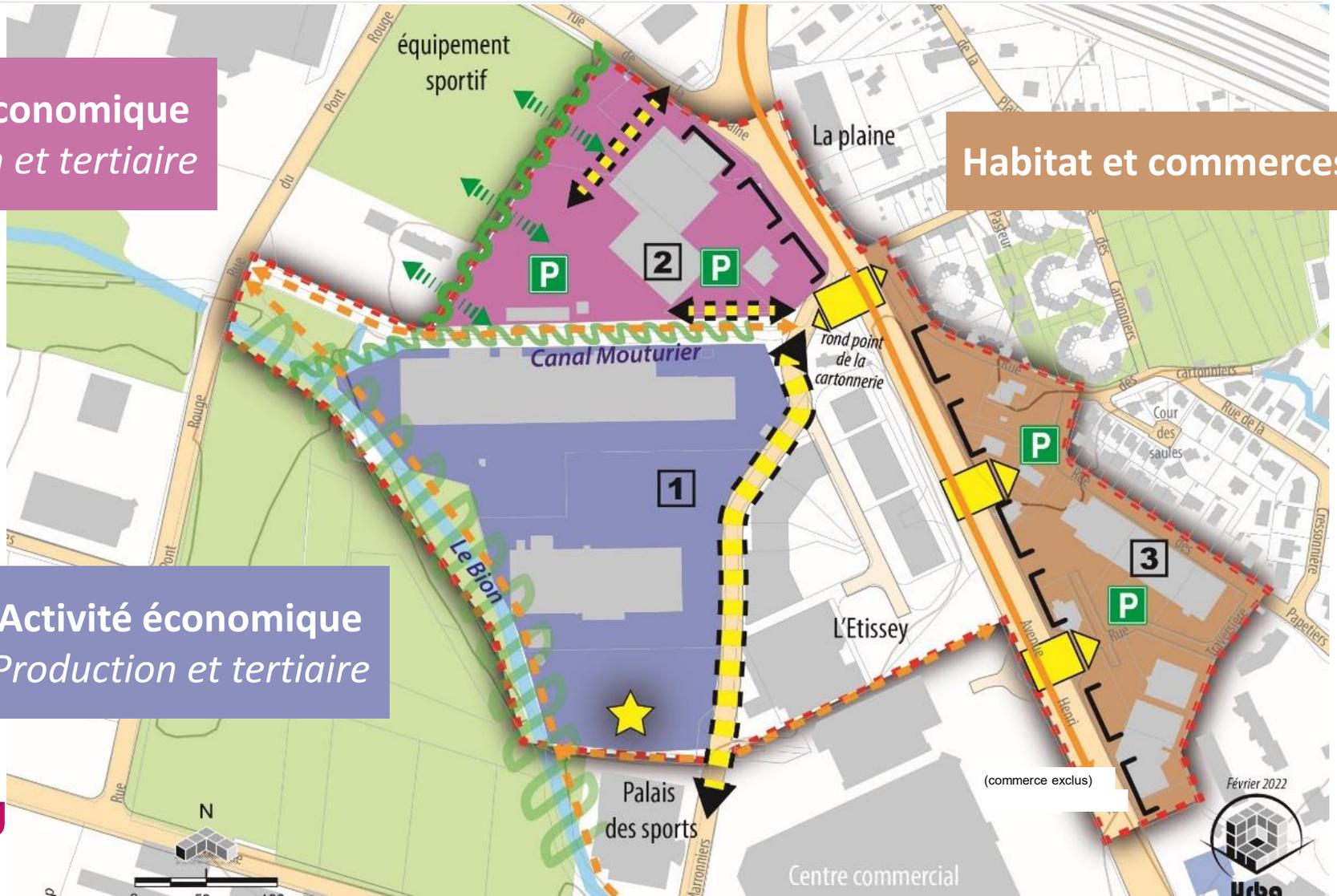


OAP « avenue Barbusse »

Activité économique
Production et tertiaire

Habitat et commerces

Activité économique
Production et tertiaire





OAP « Lilattes élargie »

Un nouveau quartier mixte
en plein centre-ville





OAP « *la Grive* »

**Conforter la vocation résidentielle
du quartier**

Préserver la qualité du cadre de vie



 Périmètre de l'orientation d'aménagement
et de programmation (OAP)

 Habitat individuel à privilégier

 Habitat groupé à développer

A photograph of two women standing in a community garden. The woman on the left is wearing a blue sleeveless top and jeans, while the woman on the right is wearing a dark brown halter top and black pants. They are both looking down at a tomato plant. The garden is filled with various green plants, including several tall tomato plants supported by stakes. In the background, there is a multi-story building with balconies and a sign that says "caillie".

Prochaine étape **automne 2022**

An aerial photograph of a town, likely Bourgoin-Jallieu, showing a mix of modern multi-story apartment buildings and traditional residential houses. The town is surrounded by lush green trees and rolling hills in the background under a cloudy sky. A white banner with teal text is overlaid on the center of the image.

Questions libres



ANNEXES OAP

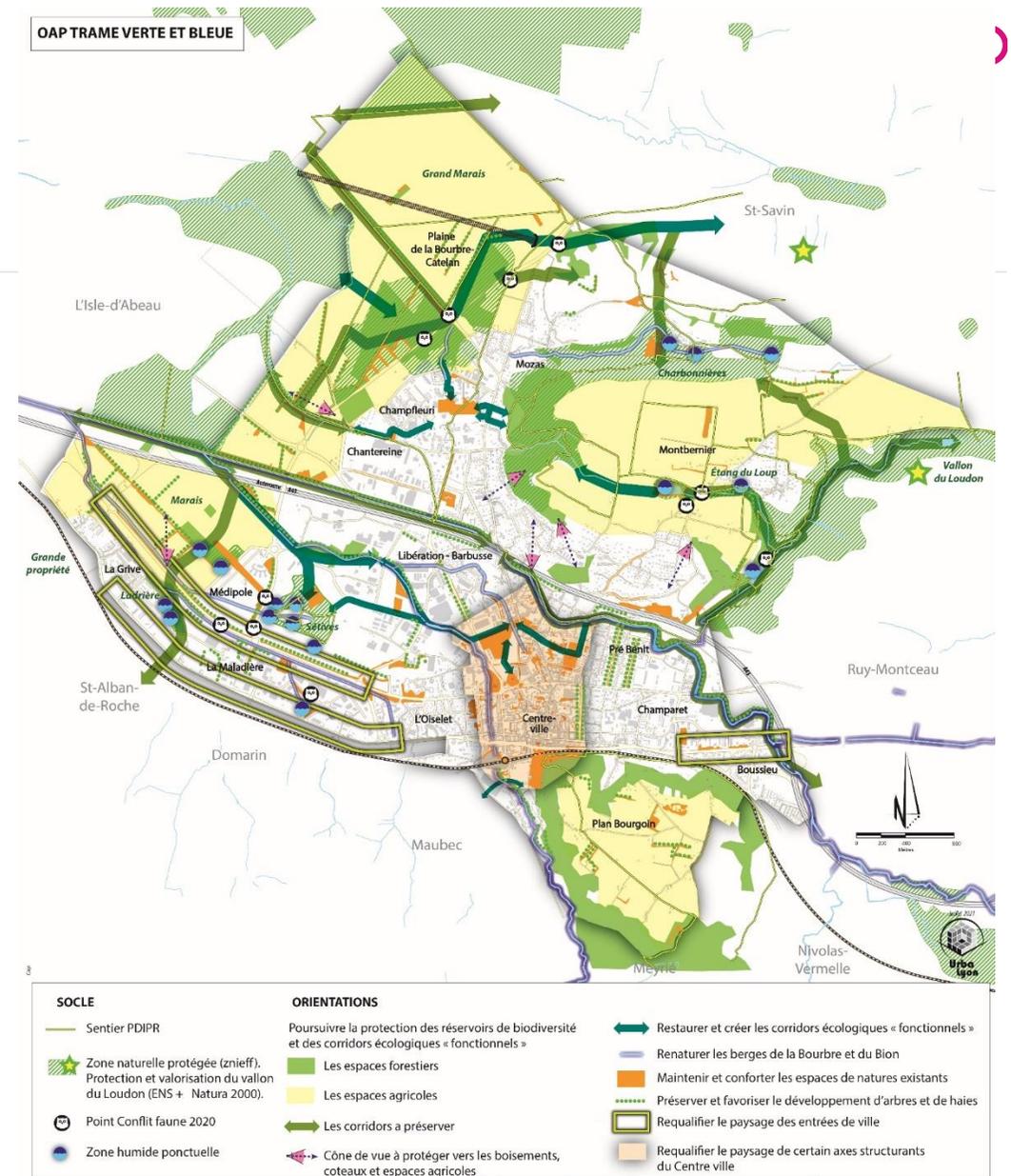


OAP Trame verte et bleue

Objectifs

La préservation et la remise en bon état d'une trame verte et bleue, un enjeu majeur du projet communal, indispensable pour le fonctionnement écologique du territoire, ainsi que pour la construction d'un territoire urbain durable.

- Assurer la préservation et la restauration des continuités écologiques sur la commune, à l'échelle des grands territoires, mais également au sein des milieux urbains, au service des espèces ;
- Développer la présence du végétal, en favorisant la diversité des strates (arborescente, arbustive, herbacée) et des espèces locales, dans les milieux naturels, agricoles mais aussi urbains ;
- Réguler le climat urbain, en luttant notamment contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbain ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols, pour favoriser l'infiltration et éviter les phénomènes de ruissellement ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants et l'attractivité de la ville, par des espaces végétalisés contribuant à la qualité paysagère, propices aux loisirs et atténuant la pollution de l'air.





OAP Trame verte et bleue

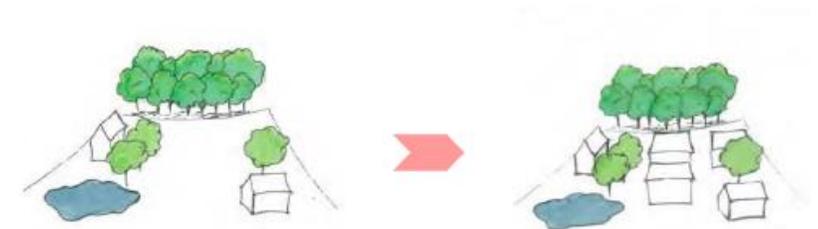
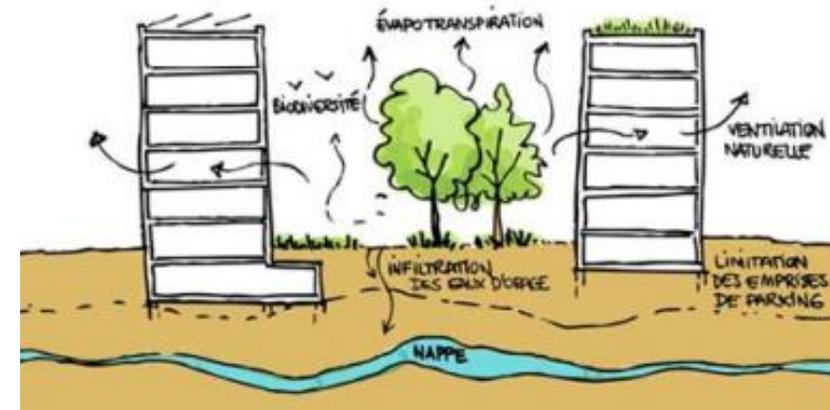
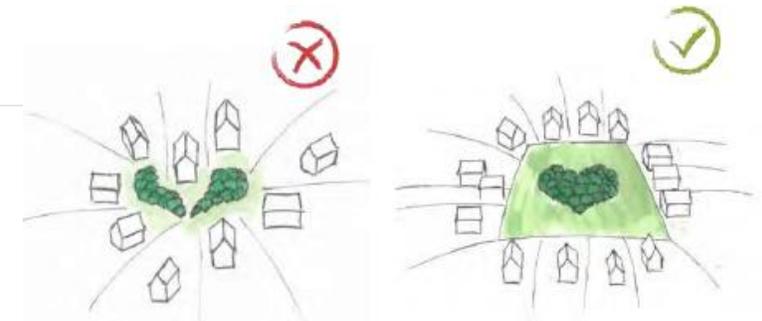
Orientations

1. Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que certains corridors écologiques, support de biodiversité et d'espaces de loisirs

Les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques « fonctionnels » en zone naturelle et agricole / les boisements des côteaux (valeur paysagère, gestion des risques, accueil de la biodiversité, cônes de vue sur les côteaux) // les berges de la Bourbre et du Bion / les limites entre espace urbain et espaces agricoles / le développement d'arbres et de haies dans les espaces naturels, agricoles et forestiers / limiter les obstacles aux déplacements de la faune / les transitions et lisières naturelles / réduire la pollution lumineuse et encourager la préservation de la trame noire

2. Déployer la trame verte et bleue dans les opérations d'aménagement, tout en sauvegardant l'existant

les espaces de nature existants / des espaces verts de pleine terre, arborés et connectés au reste de la trame verte et bleue / les espaces verts pour la gestion des eaux pluviales / des strates végétales dans les opérations d'aménagement / le paysage des entrées de ville de la commune / la réalisation d'un volet paysager ou un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, intégrant un état des lieux et diagnostic paysager, dans les opérations de plus de 1000m²





OAP Trame verte et bleue

Orientations

3. Soigner la transition entre les parcelles privées et le domaine public

Des transitions végétales entre la rue et les bâtiments / des clôtures perméables à la faune / haies d'essences diversifiées adaptées au climat local

4. Prendre en compte la biodiversité dans les constructions

Des murs, façades et toitures végétalisés / Préserver les nichoirs, gîtes et abris dans les constructions anciennes

5. S'appuyer sur la trame d'espaces publics, vecteur de Nature en ville

Des micro-implantations florales, en particulier dans le centre-ville / le développement des linéaires végétaux le long des voiries / La requalification de certains axes du centre-ville, en intégrant une forte part de végétal

6. Concevoir des espaces de stationnement perméables et végétalisés

La réalisation de surfaces perméables, pour les véhicules légers / l'exigence d'arbres lors de la réalisation de places de stationnement / d'autres strates végétales ainsi que des noues paysagères / désimpermeabiliser végétaliser les stationnements, ronds-points, terre-pleins ...





1. OAP «Champaret»

Contexte

Un secteur essentiellement résidentiel, la forte présence du végétal et la présence du canal Mouturier marque fortement l'identité du quartier

A l'Est de grandes copropriétés avec des hauteurs importantes (R+6 / R+8) et à l'ouest, des petites copropriétés et maisons individuelles

Une polarité commerciale de proximité et de plusieurs équipements publics

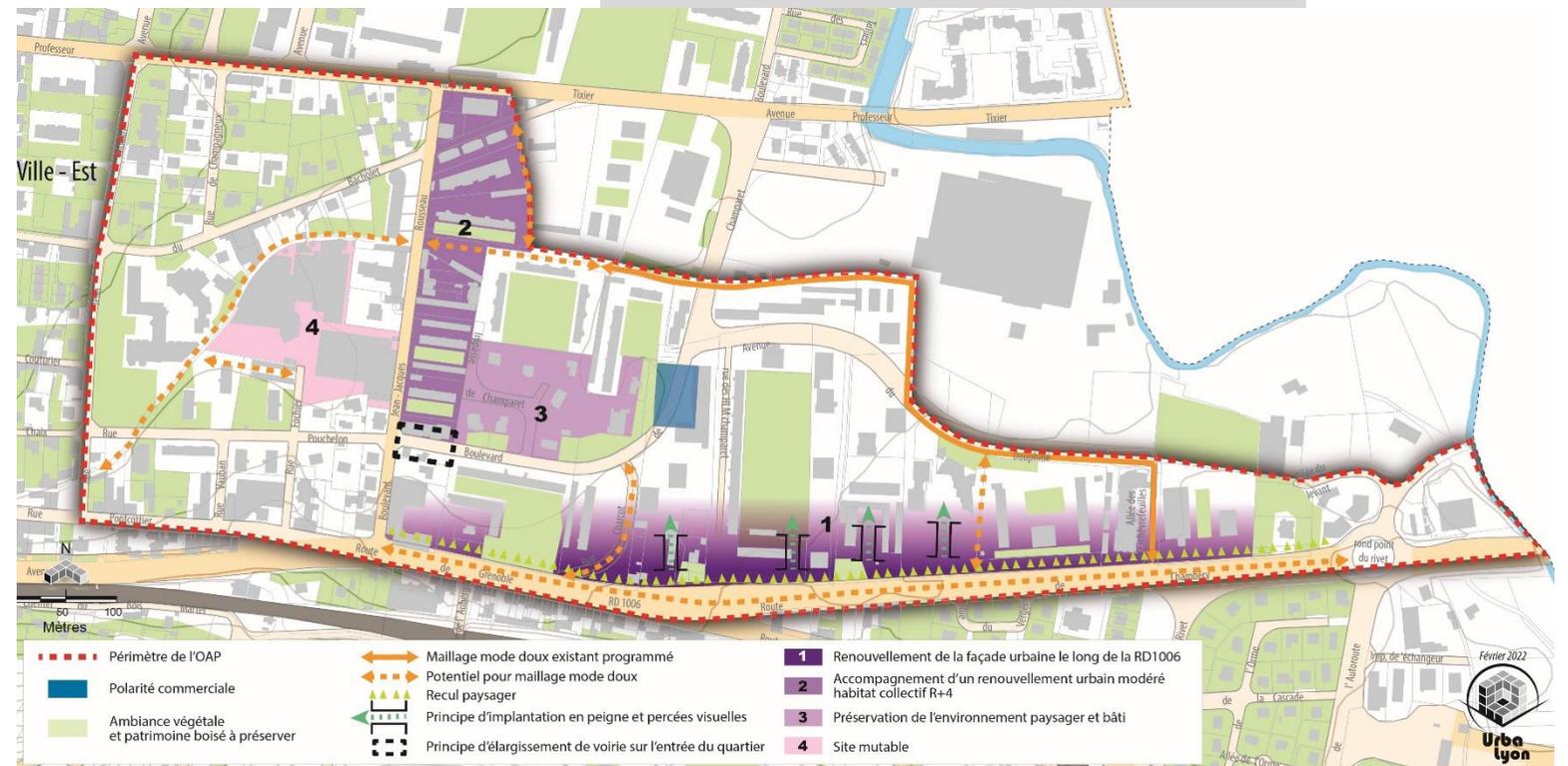
un quartier avec des accès assez confidentiels avec des voies en impasse.

Enjeu d'adaptation de l'habitabilité des logements au regard du vieillissement de la population dans le quartier.

Objectifs

Accompagner un renouvellement urbain mesuré tout en confortant la **vocation résidentielle**, et en **prenant en compte le contexte urbain environnant et la trame végétale**.

La mutation progressive du quartier aura également pour objectifs de déployer un **nouveau maillage mode doux adapté** et de **requalifier l'entrée de ville**.





1. OAP «Champaret»

Orientations

Fonctions urbaines / maillage viaire et stationnement : requalification de l'entrée de ville et axe mode doux structurant le long de la RD1006;

- **Déployer un axe mode doux structurant et paysager le long de la RD 1006** (piste mixte mode doux, aménagement paysager qualitatif et mise à distance des constructions de long de la RD 1006 - *cession foncière permettant la réalisation d'une voie mode doux plantée de 10 mètres au droit de la RD 1006 + à un retrait paysager de 4 à 5 mètres côté RD1006. Ce recul paysager sera en pleine terre afin de développer des arbres de tiges*)

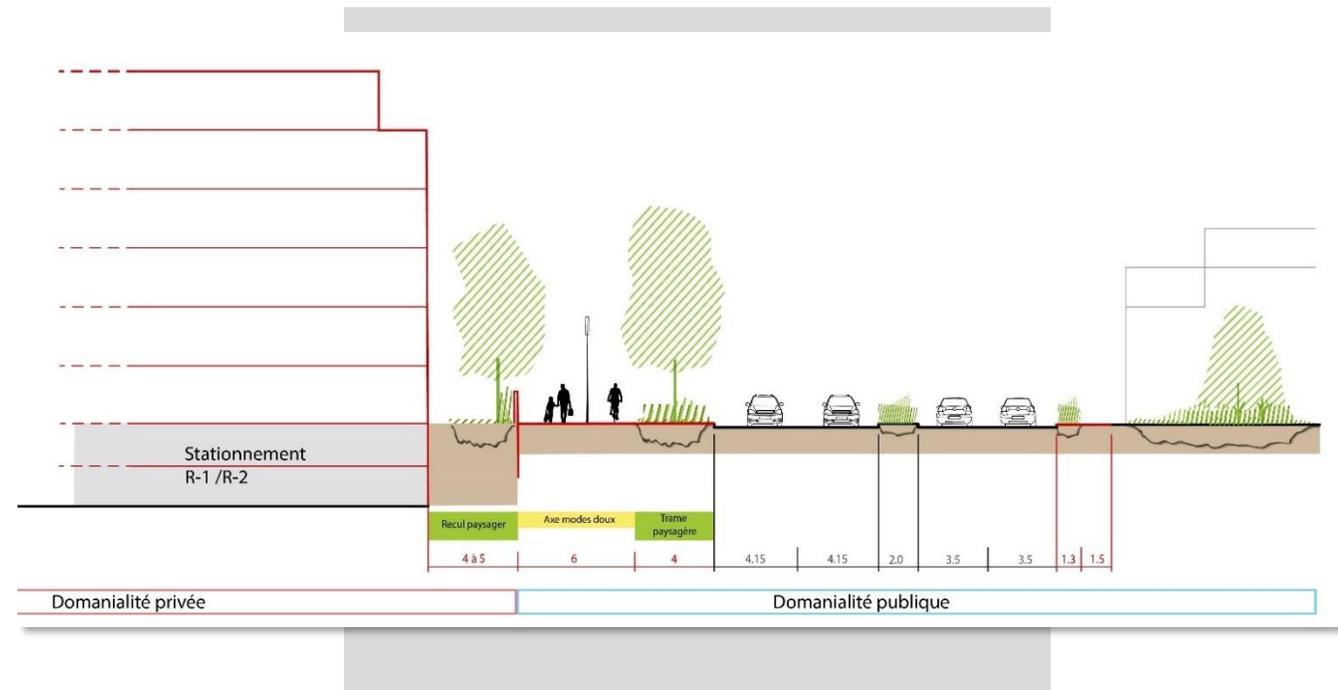
- **Renouveler et recomposer une façade urbaine** avec des fenêtres paysagères vers des cœurs d'îlots végétalisés et l'intérieur du quartier, tout en limitant l'exposition au bruit. Principe d'implantation bâtie perpendiculaire à la RD 1006, orientation Est-Ouest, variation de l'épannelage s'organisera entre R+4+attique le long de la RD1006 et une variation des hauteurs à R+3+attique à l'intérieur du quartier

Morphologies urbaines souhaitées : un renouvellement urbain modéré;

Nature en ville et patrimoine paysager : des espaces en pleine terre (à hauteur de 30%) , préservation du patrimoine arboré... ;

Gestion des risques et préconisations environnementales

Illustration: coupe sur RD1006





2. OAP Avenue Barbusse

Contexte

Au nord du pôle commercial Barbusse, des sites occupés par des activités «vieillissantes» de production et commerciales;

Une situation enclavée ;

Forte présence de l'eau avec le passage du Bion et du Canal Mouturier ;

Des contraintes liées à la proximité de l'autoroute et aux risques d'inondation limitant voire interdisant la réalisation d'ouvrages en sous-sol, ou imposant un rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI).

Objectifs

Accompagner le renouvellement progressif du secteur et prendre en compte le contexte environnemental

Sur la frange ouest de l'avenue Henri Barbusse : place à l'économique de production, tertiaire et commerciale, en complémentarité avec le centre-ville, dans une organisation plus urbaine et économe d'espace ;

Sur la frange est de l'avenue Henri Barbusse développer une mixité des fonctions urbaines entre habitat et commerces, à travers des formes urbaines et architecturales plus compactes et qualitatives.

Organiser la requalification du secteur dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble sur chaque tènement, échelonnés dans le temps : en court-moyen terme le site Weidmann (1) et le tènement Renault Trucks (2) et à plus long terme l'est de l'avenue Barbusse (3).



2. OAP Avenue Barbusse

Orientations

Fonctions urbaines / maillage viaire et stationnement

- > Activités économiques, avec un développement commercial mesuré pour limiter la concurrence avec le centre-ville
- > Organisation de desserte des activités et Accès des véhicules lourds et/ou de livraison
- > Stationnement de surface, à condition d'une végétalisation organisée

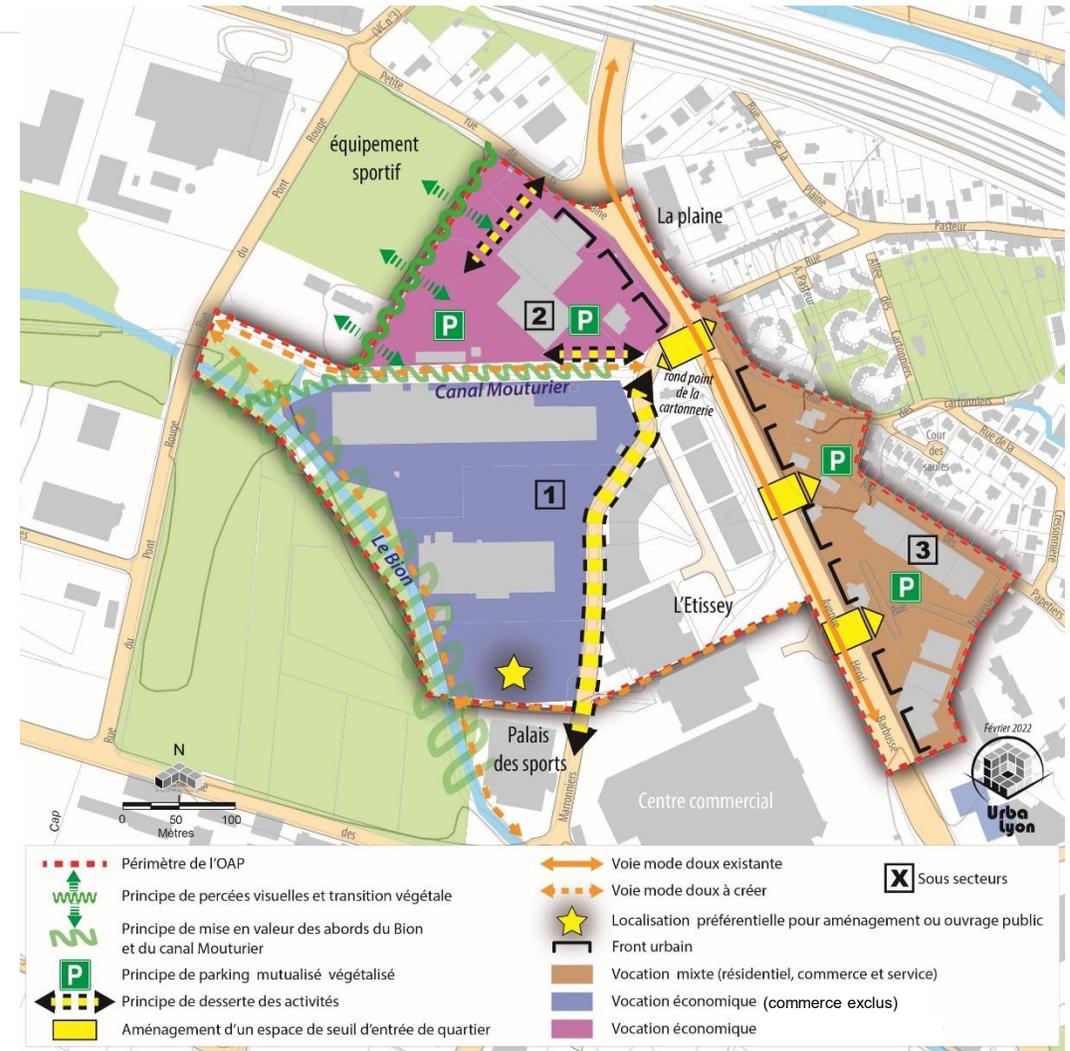
Morphologies urbaines souhaitées

- > Un front urbain composé, recul paysager le long de l'avenue
- > Une qualité architecturale des bâtiments développés et façades rénovées (tout type de bâtiment)

Nature en ville et patrimoine paysager,

- > Des espaces de pleine terre à hauteur de 15 à 25%
- > Une transition végétale en frange des terrains sportifs
- > La valorisation de la présence du canal Mouturier (réaménagement du maillage mode au nord)
- > Restauration de la continuité écologique le long du Bion (aménagement paysager ambitieux connecté avec le réseau structurant de la commune)

Gestion des risques et préconisations environnementales



Légen



3. OAP « Lilattes élargie »

Contexte

Un secteur à l'interface entre des entités urbaines aux caractéristiques marquées, articulées autour d'un équipement majeur de la commune: le parc des Lilattes.

Un positionnement charnière entre le centre ancien, l'espace urbain mixte autour de l'avenue H. Barbusse, à l'ouest (grande zone économique et commerciale) et des secteurs résidentiels d'habitat individuel.

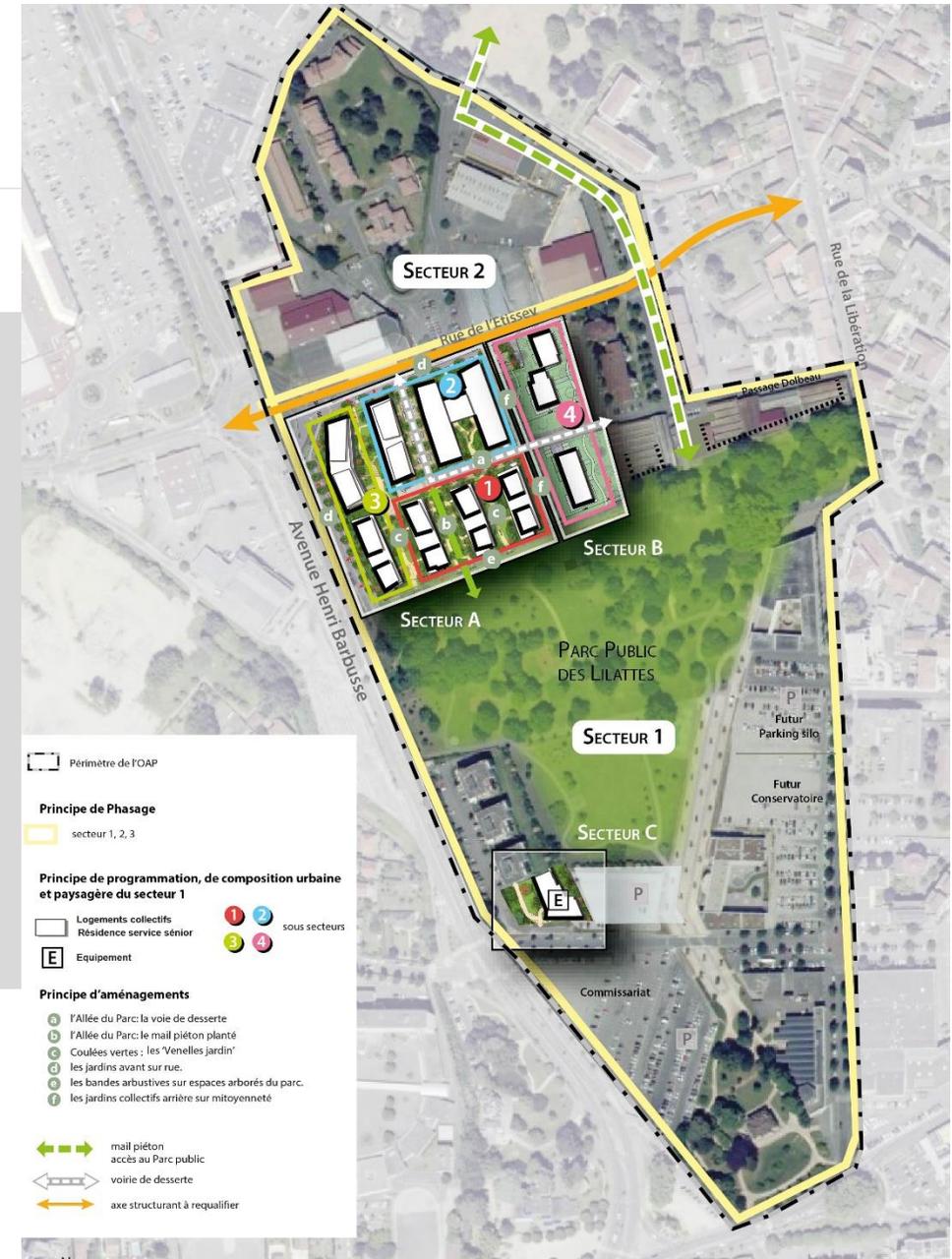
Le parc des Lilattes, qui a connu d'importants aménagements qualitatifs, s'inscrit aujourd'hui au cœur d'un quartier dont la mutation entamée appelle à la poursuite des restructurations urbaines qualitatives sur ses franges.

Objectifs

Renforcer le rôle stratégique du secteur des Lilattes dans le développement mixte et attractif du centre-ville vers le nord ;

Assurer l'interaction avec les mutations à venir autour des axes Barbusse et Libération : **mixité des fonctions urbaines** (habitat, équipements publics, commerces et services), développement des modes-doux et renforcement d'un cadre paysager très qualitatif ;

Phaser le développement en organisant dans le temps, le renouvellement du secteur « Lilattes élargi »





3. OAP « Lilattes élargie »

Orientations générales

- > **Un phasage dans le temps du renouvellement urbain du secteur élargi des Lilattes**, afin de garantir un développement en cohérence avec les objectifs de développement de la commune adaptés aux besoins en termes d'équipements, commerces, services et espaces publics.
- > **Une nouvelle frange habitée en lisière nord du parc**, entre l'avenue H. Barbusse et la rue des Lilattes
- > **Le développement d'un front urbain à l'architecture soignée et aux formes urbaines diversifiées**, de part et d'autre des axes structurants du secteur (av H Barbusse, rue de la Libération, Rue de l'Etissey)
- > **La constitution et la requalification d'espaces publics adaptés aux modes actifs** permettant une connexion renforcée est-ouest et nord-sud
- > **L'utilisation d'énergies renouvelables**

Le phasage de développement en 2 secteurs

- > **Secteur 1** autour du parc des Lilattes
- > **Secteur 2** conditionné au renouvellement préalable du secteur 1, avec la réalisation de 60% de la surface de plancher attendue, ainsi que la requalification (élargissement) de la rue de l'Etissey, intégrant les modes actifs.





11. OAP Oiselet

Contexte

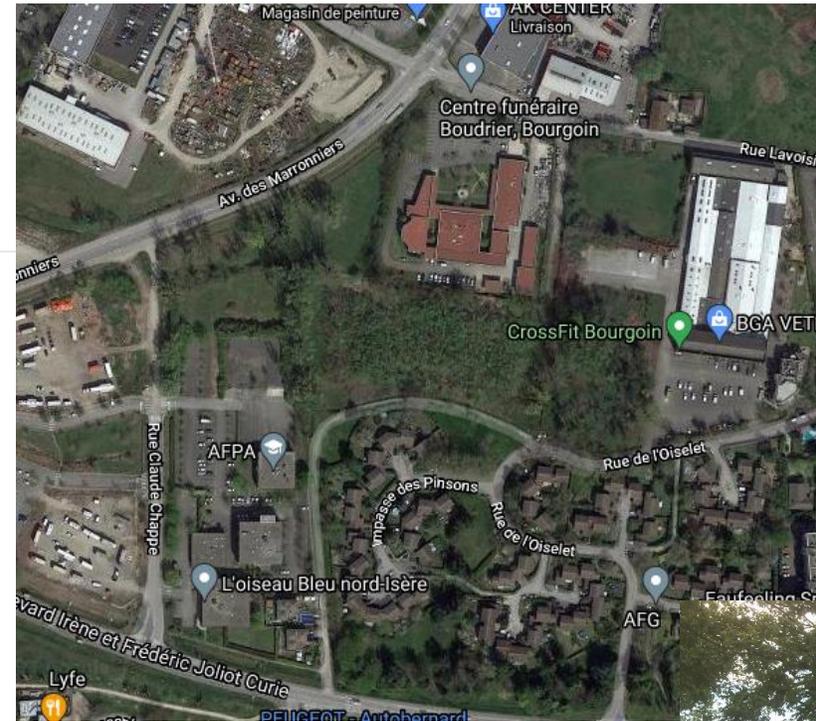
En frange du quartier l'Oiselet, à l'interface entre le tissu résidentiel pavillonnaire et la zone d'activités Barbusse

Un contexte environnemental et paysager de qualité

Présence du Bion et du Pelud, couvrant une grande partie du site

Objectifs

Encadrer un développement qualitatif résidentiel et économique mesuré, en le conditionnant à la prise en compte du contexte urbain environnant et les contraintes du secteur.





12. OAP « la Grive »

Contexte

En frange ouest de la commune, en limite avec Saint Alban de Roche

Un contexte urbain de tissu pavillonnaire et de faubourg au sud-ouest.

Présence d'arbres de haute tige et de haies arbustive

un léger dénivelé ouest-est

Objectifs

Conforter la vocation résidentielle de ce secteur en faisant le lien entre le tissu de faubourg à l'ouest et l'habitat pavillonnaire à l'est.

Préserver la qualité du cadre de vie : ambiance végétale et accessibilité aux aménités du quartier (équipements, commerces et services)





12. OAP « la Grive »

Orientations

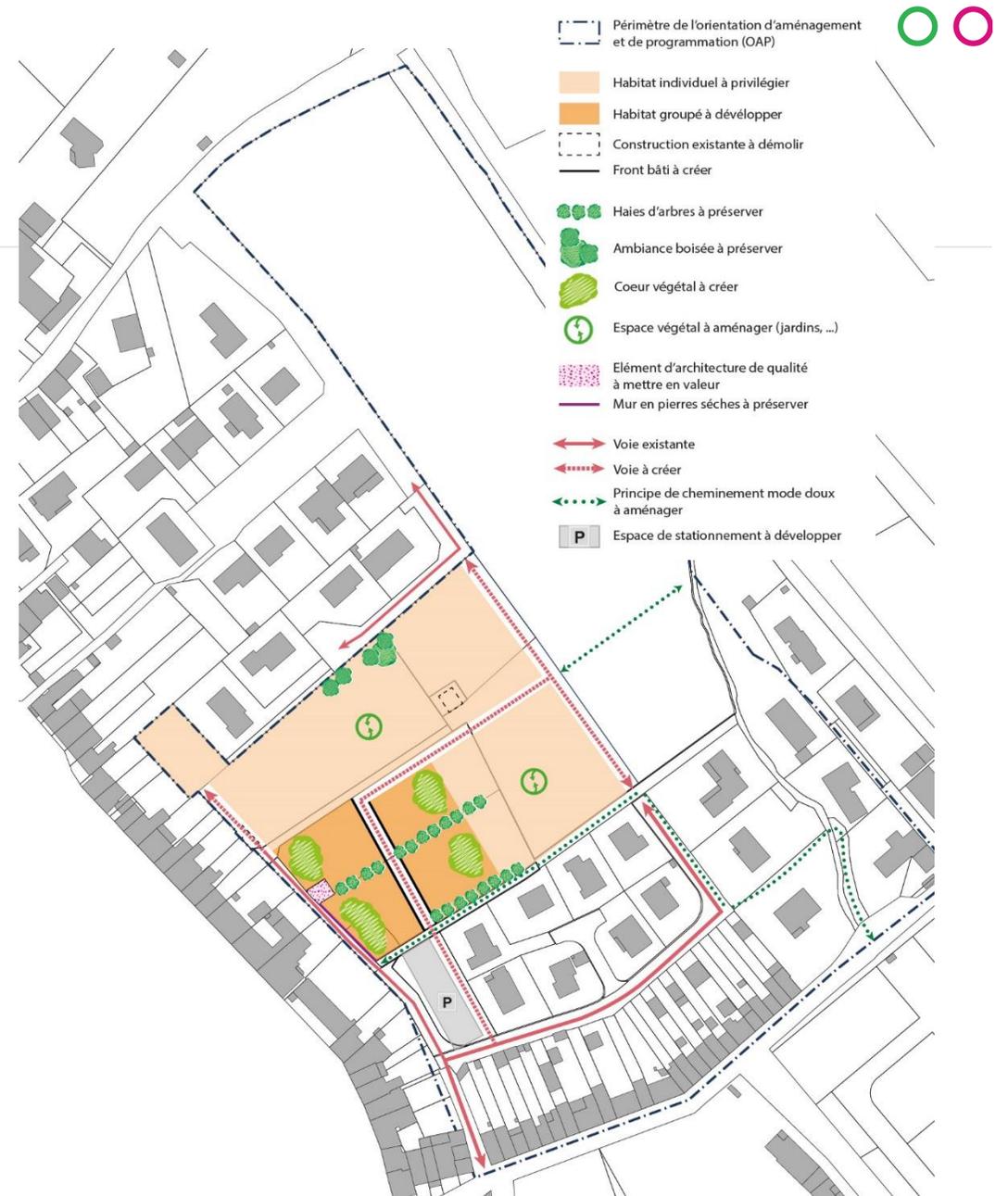
Fonctions et maillage viaire : Développement dans le prolongement de l'urbanisation existante, un seuil de déclenchement favorisant une opération d'ensemble, un maillage viaire de type «voie résidentielle apaisée» en connexion avec les voies existantes, à terme la possibilité d'un maillage mode doux en connexion avec la polarité commerces et services...

Morphologies urbaines : au sud-ouest du site une opération d'aménagement d'ensemble avec programmation d'habitat groupé en lien avec l'habitat de type faubourien existant, sur le reste du site du logement individuel.

> Préserver des percées visuelles vers la plaine

Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager : préserver la trame boisée présente sur le site et organiser les jardins pour un paysage de qualité, préserver les éléments patrimoniaux ancien lavoir et mur en pierre sèche ...

Gestion des risques et préconisations environnementales : utilisation énergies renouvelables, optimiser l'accès à la lumière naturelle, insertion dans la pente ...





13. OAP Montbernier

Contexte

Hameau de Montbernier entre les collines de Ruy et de Montceau

Une trame végétale de grande qualité et varié, composée en particulier d'arbres de haute tige

Objectifs

Compléter la réalisation d'un quartier résidentiel dans un écrin boisé de qualité

Orientations

Préserver la trame boisée présente sur le site à travers l'ambiance boisée et les arbres de haute tige remarquables et l'inscrire dans le futur découpage parcellaire.

Préservation des boisements par un outil graphique sur le plan du PLU (r 151-19) en s'appuyant sur la photo aérienne

Réaliser une accessibilité viaire adaptée aux futures opérations

Réaliser une trame parcellaire cohérente à l'échelle du site et de son contexte, pour accueillir une programmation d'environ 5 logements individuels
Prendre en compte la pente pour l'implantation du bâti et le ruissèlement

